CVILLE PLANS TOGETHER

Resumen ejecutivo

Módulo 1 de Cambios de zonificación

Borrador de febrero de 2023

CONTENIDO

Introducción 3
Resumen de cambios de zonificación 3
Conozca más 3
Descripción General del Módulo 4
Secciones de la zonificación actual y la zonificación propuesta 4
Módulo 1: Distritos de zonificación, mapa de zonificación, usos permitidos 5
Descripción general y relación con zonificación actual 5
Propósito 5
Cambios principales propuestos 5
Temas relacionados no cubiertos en los cambios de zonificación propuesta 5
Borrador del Mapa de zonificación 6
Glosario de zonificación 7
Lista de términos comunes de zonificación 7

Resumen de cambios de zonificación

- **"Zonificación" se refiere a las normas que rigen el desarrollo de construcciones y el uso de la tierra.**
  - Asegura que construyamos edificios y usemos la tierra de manera que promuevan resultados positivos para la comunidad.
  - El Plan Integral, el Plan de Vivienda Asequible y los Planes de Pequeñas Áreas adoptados establecen la visión a largo plazo y los objetivos políticos de la ciudad. Mediante la regulación de las urbanizaciones, la Ordenanza de Zonificación es una de las principales herramientas para implementar las visiones y metas de estos planes.
- **Cuando decimos que estamos "cambiando la ordenanza de zonificación", queremos decir que estamos examinando todas las partes de la ordenanza de zonificación para garantizar que:**
  - 1: La Ordenanza de Zonificación respalde el Plan integral (incluyendo el mapa de uso futuro de la tierra) y otros planes adoptados, como los planes de áreas pequeñas y el plan de vivienda asequible.
  - 2: Mitiguemos los defectos y obstáculos a la urbanización previamente identificados por el personal de planificación de la ciudad, los funcionarios electos y designados y los miembros de la comunidad.
  - 3: La nueva zonificación sea más fácil de leer y aplicar para todos los involucrados.
- **Algunas secciones de la Ordenanza de Zonificación se cambiarán por completo, mientras que otras secciones pueden adaptar o utilizar el texto de la Ordenanza de Zonificación actual.**

Conozca más

- **Consulte todos los materiales del Módulo 1 en** cvilleplanstogether.com/draft-zoning/
- **Consulte los recursos de "Zonificación 101" para obtener más información sobre el propósito de la zonificación y estos cambios:** Sitio web de Cville Plans Together (cvilleplanstogether.com/zoning-plan/)
- **Consulte el mapa de uso futuro de la tierra**: Consulte el capítulo Uso de la tierra, Forma urbana y Conservación histórica y cultural en el Plan integral (que se encuentra en el enlace o en charlottesville.gov/DocumentCenter/View/7073)
- **Consulte el Plan de Vivienda Asequible**: Sitio web de Cville Plans Together (cvilleplanstogether.com/affordable-housing-plan/)

Descripción General del Módulo

- La nueva Ordenanza de Zonificación se está redactando en tres “Módulos”, que son partes del proyecto de zonificación. Los temas cubiertos en cada módulo son:
  - **Módulo 1**: Zonificación de distritos, reglas de medición, tabla de uso de la tierra, mapa de zonificación
  - **Módulo 2**: Estándares de urbanización (paisajismo, estacionamiento, señalización, iluminación, etc.) – *Lanzamiento planeado para la semana del 13 de marzo*
  - **Módulo 3**: Administración de Zonificación (procesos de revisión) - *Lanzamiento planeado para la semana del 3 de abril*
- Este documento resume el propósito y los cambios propuestos a las secciones de la Ordenanza cubiertas en cada módulo. Este documento proporciona un panorama general. Los módulos completos también están (o estarán) disponibles para revisión.
- Para obtener más información sobre el enfoque general de los cambios de zonificación, puede revisar dos documentos compartidos con la comunidad de Charlottesville en el verano de 2022:
  - Diagnóstico de zonificación + Informe de enfoque (finalizado en otoño de 2022)
  - Borrador de análisis y recomendaciones de zonificación inclusiva
- Visite CvillePlansTogether.com para obtener la información más reciente sobre los cambios de zonificación, incluyendo las respuestas a las preguntas frecuentes (P+F).

Secciones de la zonificación actual y la zonificación propuesta

- Cada módulo incluye una o más secciones (también llamadas "Artículos") de la Ordenanza de Zonificación.
- La siguiente tabla muestra el esquema de la ordenanza de zonificación actual (Capítulo 34 del Código de Ordenanzas de Charlottesville) a la izquierda y el formato propuesto para la nueva ordenanza de zonificación a la derecha.
- Una vez que se adopte la nueva zonificación, reemplazará la zonificación actual en el Capítulo 34.

Esquema de zonificación actual	Borrador del esquema de zonificación propuesto
Capítulo 34 del Código de Ordenanzas de Charlottesville: Zonificación (Código existente) • Artículo I. Administración • Artículo II. Distritos superpuestos • Artículo III. Distritos de Zonificación Residencial • Artículo IV. Distritos Comerciales • Artículo V. Distritos de urbanizaciones de unidades planificadas • Artículo VI. Distritos de corredor de uso mixto • Artículo VII. Planos del sitio • Artículo VIII. Mejoras requeridas para las urbanizaciones • Artículo IX. Regulaciones de aplicación general • Artículo X. Definiciones	Capítulo 34 del Código de Ordenanzas de Charlottesville: Zonificación (Actualización) • Artículo 34-1. Disposiciones introductorias • Artículo 32-2. Distritos de zonificación • Artículo 34-3. Reglamento de uso • Artículo 34-4. Estándares de urbanización • Artículo 34-5. Administración • Artículo 34-6. Definiciones

Descripción general y relación con zonificación actual

- Este Módulo incluye el Artículo 34-2, 34-3 propuesto para la nueva ordenanza de zonificación y un primer borrador del mapa de zonificación
- En la Ley de Ordenanzas de Charlottesville actual, los temas relacionados se tratan en el Capítulo 34 (Zonificación), Artículos II, III, IV, V, VI

Propósito

- **El artículo 34-2 ("Distritos de zonificación")** describe la intención de cada distrito de zonificación y los requisitos para la forma de desarrollo en cada distrito.
- **El artículo 34-3 ("Reglamentos de uso")** describe los usos que se permiten en cada distrito y las normas relacionadas.
- **El mapa de zonificación** identifica qué distrito de zonificación se aplica a cada parcela de la ciudad.

Cambios principales propuestos

- **Cambios en los distritos de zonificación y el mapa de zonificación:**
  - **Cambios para implementar el** mapa de uso futuro de la tierra actualizado, que incluye más viviendas permitidas en la mayoría de las áreas residenciales y de uso mixto
  - **Creación de un requisito de zonificación inclusiva** para que las urbanizaciones que tengan más de cierto tamaño proporcionen unidades asequibles
  - **Creación de un bono** de altura o unidades adicionales a cambio de la provisión de unidades asequibles
  - **Simplificación** de distritos de uso mixto
  - **Permisos para usos comerciales a pequeña escala**, como oficinas de servicios profesionales y minoristas de vecindario, en áreas adicionales
- **Uso de formas de construcción para controlar la intensidad** en lugar de unidades de vivienda por acre en distritos residenciales y de uso mixto de mayor intensidad
- **Aclaraciones sobre la forma en que se mide la altura** y otras reglas para zonificar distritos que brindan resultados más predecibles y más flexibilidad
- **Modificaciones a los requisitos de distancia mínima**
- **Aclaración de los usos permitidos**, con definiciones más claras y mejores estándares
- **Cambio en el formato de la sección** para usar más gráficos y tablas para ilustrar los requisitos

Temas relacionados no cubiertos en los cambios de zonificación propuesta

- **Herramientas contra el desplazamiento no relacionadas con el uso de la tierra**, que incluyen las prioridades de financiamiento
- **Revisiones a los distritos superpuestos de control de diseño arquitectónico y preservación histórica**

BORRADOR DEL MAPA DE ZONIFICACIÓN

Visite el sitio web para ver el mapa con más detalle. Los recursos disponibles incluyen un archivo en PDF de alta resolución, un mapa interactivo y un documento que muestra la zonificación actual y la propuesta por área de planificación del vecindario.

RESIDENCIAL

- Residencial A (R-A)
- Residencial B (R-B)
- Residencial C (R-C)

USO MIXTO RESIDENCIAL

- Uso mixto residencial 3 (RX-3)
- Uso mixto residencial 5 (RX-5)

USO MIXTO DEL CORREDOR

- Uso mixto del corredor 3 (CX-3)
- Uso mixto del corredor 5 (CX-5)
- Uso mixto del corredor 8 (CX-8)

USO MIXTO DE NODO

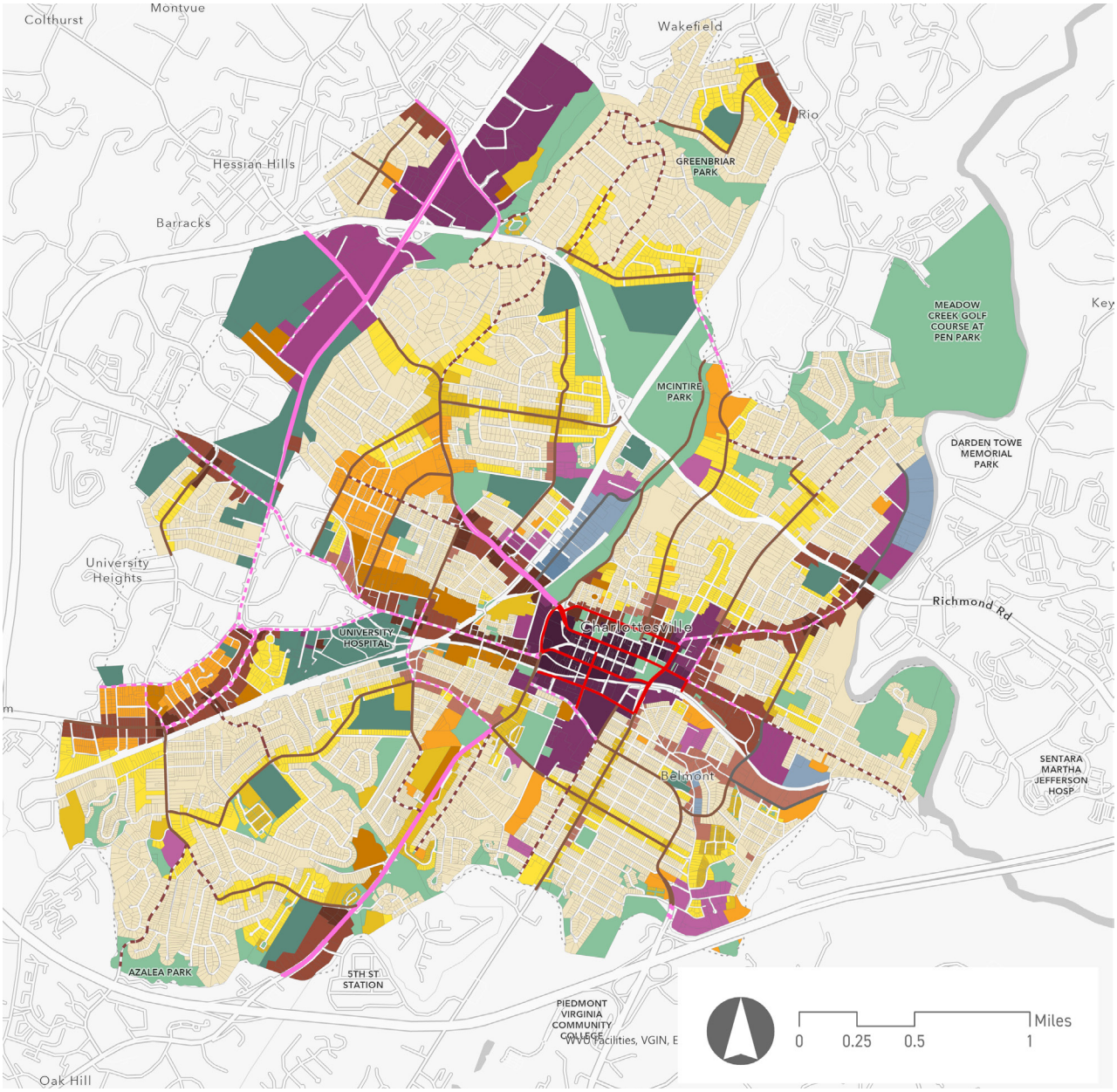
- Uso mixto de nodo 3 (NX-3)
- Uso mixto de nodo 5 (NX-5)
- Uso mixto de nodo 8 (NX-8)
- Uso mixto de nodo 10 (NX-10)
- Uso mixto del centro de la ciudad (DX)

FLEXIBLE INDUSTRIAL

- Flexible industrial 5 (IX-5)
- Flexible industrial 8 (IX-8)

ESPECIAL

- Cívico (CV)
- Campus (CM)



Lista de términos comunes de zonificación

- Unidad de vivienda adicional: Un apartamento o cabaña en un lote donde ya hay una casa. También se puede llamar habitación de suegros o de la abuela.
- Profundidad activa: La profundidad horizontal de un edificio que debe contener usos activos. Los requisitos tienen como objetivo ayudar a minimizar el impacto de los espacios inactivos en el ámbito público y promover un entorno de construcción cómodo, seguro, interesante y atractivo.
- Espacio de comodidades: Un área en un lote de zonificación designado para usarse para recreación activa o pasiva, calculada como un porcentaje del área total del lote de zonificación. Ciertos espacios de servicios pueden reservarse para uso de los inquilinos del edificio.
- Separación: Un tratamiento paisajístico o de vallado obligatorio a lo largo de los laterales o la parte trasera de un lote que separa diferentes usos del suelo (por ejemplo, separando zonas comerciales y residenciales).
- Zona de construcción: El área de un lote entre un mínimo y un máximo de distancia mínima donde se deben construir las paredes exteriores de un edificio.
- Por derecho: Un proyecto por derecho debe cumplir con todos los requisitos de la ordenanza de zonificación, pero no necesita la aprobación del Concejo Municipal.
- Toldo: Cobertura de árboles.
- Usos comerciales: Una categoría de usos del suelo que incluye tiendas, oficinas, restaurantes y usos similares.
- Densidad: El número de unidades residenciales permitidas en un lote, con medición basada en el tamaño del lote.
- Plan de desarrollo o del sitio: Los planos que muestran lo que alguien quiere construir. Estos planos los revisan los funcionarios municipales para asegurarse de que la urbanización propuesta cumpla con los requisitos de la ordenanza de zonificación.
- Vivienda: Una unidad individual de residencia para una o más personas.
- Servidumbre: Un derecho otorgado a una persona o entidad para usar la tierra que es propiedad de otra persona.
- Invasión: Los elementos comunes de construcción permitidos para tener una cantidad específica de requisitos de alivio de altura y distancia mínima.
- Característica de entrada/espacio de entrada: Requisitos de diseño mejorados aplicados a las entradas a lo largo de las áreas públicas.
- Relación de área de piso (FAR): Una fórmula que le dice qué tan grande puede ser un edificio en función del tamaño de un lote.
- Superficie de piso, bruta: El área total del piso dentro de un edificio.
- Superficie impermeable: Una superficie a través de la cual el agua no puede pasar, como la mayoría de los techos, caminos, aceras o estacionamientos pavimentados.
- Zonificación inclusiva: Un requisito de que un porcentaje específico de unidades de vivienda en un proyecto o urbanización siga siendo asequible durante un período específico para los hogares con ingresos definidos como moderados, bajos o muy bajos.
- Construcción en terrenos baldíos: Acondicionar los terrenos baldíos o subutilizados dentro de áreas que ya están en gran parte urbanizadas.
- Intensidad: Una medida del tamaño del edificio y la escala de usos permitidos en un lote.
- Concentración: Incluye el ancho del edificio a lo largo de la calle principal y la profundidad horizontal de un

edificio a lo largo de una calle lateral.

- No conforme: Un lote, estructura o uso que cumplía con los reglamentos de zonificación en el momento en que se estableció, pero que no cumple con los requisitos actuales del código de zonificación.
- Espacio abierto: Un área en un lote reservado para la recreación activa o pasiva. La recreación activa requería el uso de instalaciones especiales, como campos deportivos, mientras que la recreación pasiva no.
- Superposición: Una designación en un mapa de zonificación que modifica la designación subyacente básica de alguna manera específica. A menudo, por ejemplo, las zonas superpuestas se utilizan para abordar las necesidades especiales de zonas inundables o áreas históricas.
- Propuesta: En la ley de Virginia, un compromiso voluntario de un propietario o constructor para reducir o eliminar el impacto de una nueva urbanización en las propiedades vecinas o en la ciudad.
- Escala: El tamaño de construcciones, calles u otros elementos la urbanización.
- Distancia mínima: La distancia a la que debe ubicarse un edificio o estructura en el lote lejos de la línea de propiedad.
- Pared lateral: La dimensión vertical de la pared de un edificio o estructura, que soporta la estructura del techo.
- Pendiente: El ángulo del terreno que no es plano (por ejemplo, una pendiente del 3%).
- Permiso de uso especial (SUP): Un proyecto que requiere un permiso de uso especial debe ser revisado por la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal. Esta revisión incluye una audiencia pública en la cual los ciudadanos pueden expresar su opinión sobre el proyecto.
- Gestión de aguas pluviales: Acciones o infraestructura requeridas que limitan o reducen la cantidad de aguas pluviales que fluyen fuera de una propiedad.
- Calle, infraestructura: identificadas como las siguientes tipologías de calles en el plan Streets That Work: Centro de la ciudad, Industrial, Uso mixto A, Uso mixto B, Vecindario A, Vecindario B
- Calle, primaria: La calle o calles colindantes con un lote de zonificación con la clasificación más alta según el plan Streets That Work.
- Calle, lateral: Cualquier calle colindante con un lote de zonificación que no esté designada como calle principal o callejuela.
- Subdivisión: La división de la tierra en lotes definidos que pueden ser vendidos o arrendados por separado. A menudo, el proceso de subdivisión incluye apartar terrenos para calles, aceras, parques, áreas públicas y otras necesidades de infraestructura.
- Sublote: Un sublote es una parcela de tierra que existe con otros sublotes, en un solo lote de zonificación, destinado para fines de transferencia de propiedad o posesión o para desarrollo.
- Transición: Distancia mínima y separaciones requeridas a lo largo de líneas de lotes comunes entre lotes de zonificación con diferentes designaciones de zonificación.
- Transparencia: La cantidad de zona transparente (que puede verse claramente) en la fachada de un edificio.
- Patio trasero: Todas las porciones de un lote entre las paredes exteriores de un edificio y una línea de propiedad.
- Zonificación: La división de la ciudad en áreas, o zonas, que especifican los usos permitidos y las restricciones de ubicación y tamaño de los edificios. La zonificación debe implementar el Plan Integral.
- Lote de zonificación: Un lote de zonificación es una parcela, extensión o área de tierra establecida por un mapa catastral u otros medios permitidos por la ley, que se usará, desarrollará o construirá. Los requisitos del distrito de zonificación (como el tamaño del lote, la cobertura del edificio y la cantidad permitida de unidades) y la ordenanza de subdivisión se aplican al lote de zonificación.